

**CSÁTALJA KÖZSÉG KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK**  
**1/2005 (III.3.) sz. rendelete a helyi építési szabályokról <sup>1</sup>**

Csátalja Község Képviselő-testülete az 1999. Évi CXV. törvénnyel módosított 1997.évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Étv) 6.§ (3)a) alapján biztosított jogkörében a következő helyi építési szabályokat állapítja meg:

**A R E N D E L E T H A T Á L Y A**

**1. § (1)** E rendelet Csátalja közigazgatási területére terjed ki.

**(2) a)** A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, telket kialakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni (a továbbiakban együtt : építési munka) valamint zöldfelületet alakítani és ezekre hatósági engedélyt adni e rendelet és annak mellékletei alapján lehet.

**b)** E rendeletben nem szabályozott kérdésekben az OTÉK (az országos településrendezési és építési követelményekről szóló módosított 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet ) és a hatósági előírások az érvényesek.

**(3)** A rendelet csak az alábbi tervekkel együtt érvényes és alkalmazható:

- <sup>2</sup>**a)** Külterület 1:10.000 méretarányú **(SZ-1)** szabályozási terve (továbbiakban szabályozási terv)
- b)** Belterület 1: 2.000 méretarányú **(SZ-2)** szabályozási terve (továbbiakban szabályozási terv)
- c)** 089 hrsz térsége szabályozási terve m=1: 2 000 **SZ-3**
- <sup>3</sup>**d)** 05 és 025 hrsz térség szabályozási terve m=1: 2 000 **SZ-4**
- e)** 0247 hrsz térsége szabályozási terve m=1: 2 000 **SZ-5**

**(4)** A rendelet alá tartozó terület környezetvédelmi szabályozási elemei:

- a)** Felszín alatti vízvédelmi besorolása: „II”. és „A” kiemelten érzékeny.
- b)** Az építési munkával érintett telkeken légszennyezettség határértékként az egészségügyi határértékek tartandók be.

<sup>4</sup>**(5)** -

**S Z A B Á L Y O Z Á S I E L E M E K**

<sup>5</sup>**2. § (1)** A szabályozási terven jelölt építési telkeket elválasztó határvonal az övezeti előírások figyelembevételével építésügyi hatósági eljárásban módosítható.

**(2)** Tömbön belül övezethatár és külterületen az övezetek közötti határvonal a mindenkori telekhatár vonalával megegyezik.

**BELTERÜLETI HATÁRVONAL**

<sup>6</sup>**3. §** -

**BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉS BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK KÖZÖS ELŐÍRÁSAI**

**4.§ (1)** A meglévő telkek méretei (hossz, szélesség, terület) és beépítése (beépítettség % és telepítési távolság) a már kialakult tömbökben eltérhetnek az egyes övezetek előirtaktól, de (új) telket alakítani, (telket megosztani) csak az övezetre előírt telekméretnek megfelelően lehet és új beépítés is csak az övezeti előírások szerint engedhető.

**(2)** Trágyatároló és lakóépület távolsága min. 10 m.

**(3)** Közmű és hírközlési létesítmények elhelyezése e rendelet és a szakhatósági előírások figyelembevételével lehetséges.

**(4)** A zöldterületi mutatóba csak a min 0,6 m-es földtakarású területrészek számítók be.

**(5)** Telekhatártól való ültetési távolságok az alábbiak lehetnek:

<sup>7</sup>**a)** kerti szőlő: min 0,8 m

**b)** 3 m-nél magasabbra nem növény gyümölcs-, és egyéb bokor esetén: min 1,5m

**c)** 3 m-nél magasabbra növény gyümölcs-, és egyéb fa esetében: min 3,0 m

**d)** erdei fafaj esetében: min 8,0 m

<sup>1</sup> Törvényességi észrevétel alapján hozott 7/2007.(IX.3.) rendelettel és a módosító 14/2013.(X.2.) önkormányzati rendelettel egységes szerkezetben Hatályba lépésének ideje: 2013. november 1.

<sup>2</sup> 14/2013.(X.2.) önkormányzati rendelet 9.§(1)a)pont módosította 2013. november 1.-jei hatállyal

<sup>3</sup> 14/2013.(X.2.) önkormányzati rendelet 9.§(1)b)pont iktatta be Hatályba lépésének ideje: 2013. november 1.

<sup>4</sup> 14/2013.(X.2.) önkormányzati rendelet 9.§(3)a)pont hatályon kívül helyezte 2013. november 1.-jével.

<sup>5</sup> 7/2007.(IX.3.) rendelet 2.§-a módosította Hatályba lépésének ideje: 2007. szeptember 3.

<sup>6</sup> 14/2013.(X.2.) önkormányzati rendelet 9.§(3)b) pont hatályon kívül helyezte 2013. november 1.-jével.

<sup>7</sup> 7/2007.(IX.3.) rendelet 1.§-a módosította Hatályba lépésének ideje: 2007. szeptember 3.

## BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

### Általános előírások

#### Telekalakítás

**5.§(1)** Nyúlványos (nyeles) telek a gazdasági terület kivételével nem alakítható.

#### Járművek elhelyezése

**6.§** Beépítésre szánt területen a parkolási rendelet megállapításáig járművek elhelyezésére az alábbi vonatkozik:

- a) a gépjárművek elhelyezését saját telken belül kell megoldani
- b) az építési telekhez kapcsolódó közterületen a közterület kezelőjének engedélyével akkor helyezhető el a gépjármű, ha a telken igazoltan:
  - ki és behajtás forgalmi okokból nem engedélyezhető
  - a már meglévő épület ill. telek méretei a telken belüli parkolást nem teszik lehetővé

#### Területfelhasználás

**7.§ (1)** Építési használatuk általános jellege valamint sajátos építési használatuk szerint az alábbi területfelhasználási egységekbe soroltak:

- a) **Lakóterület (Lf)** Falusias lakóterület
- b) **Vegyes terület (Vt)** Településközpont vegyes terület
- c) **Gazdasági terület**, amely
  - ca) **(Gksz)** Kereskedelmi szolgáltató terület
  - cb) **(Gip)** Ipari terület
- d) **Különleges terület**, amely
  - da) **(Kt)** Temető
  - db) **(Ksp)** Sportterület
  - dc) **(Kh)** Hulladéklerakók

**(2)** A mellékleten az övezetet leíró kiegészítő jel az alábbiakat tartalmazza:

Területfelhasználás jele/	Beépítési mód	max beépítettség %
		Max építménymagasság(m)

#### Épületek, építmények elhelyezése

**8.§ (1)** Lakóterületen a lakások egy épületben helyezendők el. A lakás kiegészítő helyiségei kerülhetnek különálló építménybe is.

<sup>8</sup>**(2)** Oldalhatáros beépítésnél az oldalkert: min 4 m.

**(3)** Terepszint alatti önálló létesítmény - amely a telek építési helyén belül helyezhető el - a falusias lakóterületen és gazdasági területen nem szabályozott, településközponti vegyes-, és különleges területen csak földtakarásban növényzettel fedve valósítható meg.

**(4)** Állattartó építmények kialakításánál az alábbi legkisebb férőhelyigényeknek<sup>9</sup> kell megfelelni:

baromfi  
csibe mélyalommal 15 db/m<sup>2</sup>  
tojótyúk mélyalommal 5 db/m<sup>2</sup>  
tojótyúk ketrecben 10 db/m<sup>2</sup>  
kacsa, liba 2 - 3 db/m<sup>2</sup>

szarvasmarha  
tehén kötött tartásban 3,5-4 m<sup>2</sup>/ db  
tehén zárt, kötetlen tartásban 6 m<sup>2</sup>/ db  
tehén kötetlen tartásban 25-30 m<sup>2</sup>/ db  
növendék kötött tartásban 3 m<sup>2</sup>/ db  
növendék kötetlen tartásban 4 m<sup>2</sup>/ db  
ló  
kötött tartásban 3,5-4 m<sup>2</sup>/ db  
zárt, kötetlen tartásban 12 m<sup>2</sup>/ db  
kötetlen tartásban 25-30 m<sup>2</sup>/ db

juh 0,6-1 m<sup>2</sup>/ db  
sertés  
koca elető fekvőrész 2,2 m<sup>2</sup>/ db  
malac bújós 1,3 m<sup>2</sup>/ db  
koca szállás szállás 1,5m<sup>2</sup>/ db  
kifutó 4 m<sup>2</sup>/ db  
hízó 1,5 m<sup>2</sup>/ db  
borjú közös rekeszben 2-5m<sup>2</sup>/db  
bika zárt, kötetlen tartásban 3,5 m<sup>2</sup>/ db  
bika kötetlen tartásban 25-30 m<sup>2</sup>/ db  
bika kötött tartásban 3,5-4 m<sup>2</sup>/ db

**(5) a)** Lakóterületen elhelyezhető állatlétszámokra külön önkormányzati rendelet vonatkozik.

**b)** Lakóépülettől való védőtávolság legalább az alábbi:

ló, szarvasmarha	15 m
juh, kecske, sertés	10 m
broiler baromfi	ketreces 5 m almos 10 m
tojótyúk (ketreces)	10 m
viziszárnyas	15 m
pulyka	10 m
anyanyúl és szaporulata	10 m

**(6)** Lakóterületen csak zárt trágyatároló létesíthető.

<sup>8</sup> 14/2013.(X.2.) önkormányzati rendelet 1.§-a módosította Hatályba lépésének ideje: 2013. november 1.

<sup>9</sup> Az építmény alapterületében kifejezett érték

## Lakóterületre vonatkozó előírások

### Általános előírás

<sup>10</sup>9.§ -

### Falusias lakóterület

**10.§ (1)** Falusias lakóterület a belterület lakóterületen az építési övezeti előírások figyelembevételével

elhelyezhető: -lakóépület és/vagy  
-kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó épület  
-szálláshely szolgáltató épület  
-kézműipari építmény  
-helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület  
-sportépítmény  
kivételesen -mező és erdőgazdasági - a terület alaprendeltetését nem zavaró-  
üzemi és tároló építmény

**(2)** A falusias lakóterület a beépítési jellemzők alapján szabályozási terv szerint az alábbi övezetekre tagolódik:

**(Lf-1) hézagosan zárt sorú beépítés övezete**

**(Lf-2) hagyományos beépítés övezete**

**(Lf-3) általános beépítés övezete**

**(Lf-4) előkertés beépítés övezete**

**(3) Falusias lakóterület általános előírásai**

- a) A teljes közművesítés az építési munka feltétele, szennyvízhálózat kiépítéséig vízzáróan kiképzett medencébe való szennyvízgyűjtés megengedett.  
b) Környezetterhelési határértékként a falusias lakóterületre előírtak tartandók.  
c) Telekösszevonás, az övezeti előírásoknak figyelembevételével nem korlátozott.

### Falusias lakóterület egyes építési övezeteire vonatkozó előírások

**(4) (Lf-1) zárt sorúsítható beépítés övezete**

- a) Telek: szélessége: min 16,0m  
mélysége: min 40,0m  
területe: kialakult helyzet szerint, de legalább 900 m<sup>2</sup>  
b) Beépítés módja: hézagosan zárt sorú beépítési hely szerint, utcavonalra és északi telekhatárra  
**ba)** zárt sorúsítás érdekében oldalhatárokon az utcavonaltól mért 10m-en belül nyílás nem létesíthető  
**bb)** tetőidom tömege, a tetőgerinc iránya utcával párhuzamos vagy teljes kontyolású lehet.  
**bc)** a zárt sorú beépítés megszakítható  
**bd)** tető hajlásszöge: min. 35°, max 45°  
c) Beépítettség: max 30%  
d) Építménymagasság: min 3,5m, max 6,0 m  
e) Zöldfelület: min 40%  
f) **(Lf-1\*)**-ra vonatkozó külön előírások:  
**fa)** Lakófunkciójú épület csak az Erzsébet utca felől építhető.  
**fb)** Gazdasági épület építhető max. 7,5 m építmény magassággal.

**(5) (Lf-2) hagyományos beépítés övezete**

- a) Telek: szélessége: min.16,0 m  
mélysége: min 40,0m  
területe: kialakult helyzet szerint, de legalább 900 m<sup>2</sup>  
b) Beépítés módja: kialakult helyzet ill. oldalhatáron álló építési hely szerint, utcafrontonra.  
c) Beépítettség: max 30 %  
d) Építménymagasság: min 3,6m, max 6,0 m,  
e) Zöldfelület: min 40%  
f) A háztartással kapcsolatos épület a telek teljes szélességben építhető.  
g) Utcafronton homlokzat magasság max.4,5m

**(4) (Lf-3) általános beépítés övezete**

- a) Telek: szélessége: min 16,0m  
mélysége: min 40,0m  
területe: min. 900 m<sup>2</sup>  
b) Beépítés módja: kialakult állapot szerint, oldalhatáron álló beépítési hely szerint, utcafrontonra.  
c) Beépítettség: max 30%  
d) Építménymagasság: min 3,5m, max 4,5m  
a háztartással kapcsolatos önálló épület: min 2,0 max 3,6m  
e) Zöldfelület: min 40%  
f) Tetőgerinc utcára merőleges, ill. a kialakult helyzet szerint utcaszakaszonként meghatározva.

**(4) (Lf-4) előkertés beépítés övezete**

- a) Telek: szélessége: : min 16,0m  
mélysége: min 40,0m  
területe: min. 900 m<sup>2</sup>  
b) Beépítés módja: szabadon álló beépítési hely szerint min. 5,0 m előkerttel.  
c) Beépítettség: max 30%  
d) Építménymagasság: min 3,5m, max 4,5m  
a háztartással kapcsolatos önálló épület: min 2,0 max 3,6m  
e) Zöldfelület: min 40%  
f) \*-gal jelölt övezetben kialakult helyzetű több szintes lakóépület. Kiegészítő épület tömbösítetten elhelyezhető oldalhatáron is.

### Vegyes terület

#### Településközpont vegyes terület

**11.§ (1)** A településközponti vegyes terület a szorosan vett településközponti beépítés területe.

**(2)** A településközponti vegyes terület az alábbi övezetekre tagolódik:

**(Vt-1) intézményi övezet**

**(Vt-2) központi övezet**

**(3) Településközpont vegyes terület általános előírásai**

- a) A teljes közművesítés az építési munka feltétele, szennyvízhálózat kiépítéséig vízzáróan kiképzett medencébe való szennyvízgyűjtés megengedett.  
b) Környezetterhelési határértékként a vegyes területre előírtak tartandók.

<sup>10</sup> 14/2013.(X.2.) önkormányzati rendelet 9.§(3)c)pont hatályon kívül helyezte 2013. november 1.-jével.

## Településközponti vegyes terület egyes építési övezeteire vonatkozó előírások

### (4) (Vt-1) intézményi övezet

- a) Elhelyezhető az övezeti előírások figyelembevételével
  - lakás
  - igazgatási épület
  - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
  - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
  - sportépítmény
- b) Telek területe: min 900m<sup>2</sup> ill. a kialakult helyzet
- c) Beépítés módja: kialakult helyzet szerint
- d) Beépítettség: max 30%
- e) Építménymagasság: min 3,6m, max 7,5m
- f) Zöldfelület: min 30%

### (5) (Vt-2) központi övezet

- a) Elhelyezhető: az övezeti előírások figyelembevételével
  - lakóépület
  - igazgatási épület
  - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
  - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
  - sportépítmény
  - nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény
- b) Telek szélessége: közbenső min 16,0 m  
sarok: min 20,0 m  
területe: min 350m<sup>2</sup> ill. a kialakult helyzet
- c) Beépítés módja: kialakult helyzet szerint
- d) Beépítettség : max 50%
- e) Építménymagasság: min 3,6m, max 6,0m
- f) Zöldfelület: min 10%
- g) Beépítés a hátsó telekhatárig terjedhet.
- h) Az utcai kerítés és kapuzat a telek teljes szélességében és csak zártan építhető.  
Anyaga: falazott téglá nyersen vagy vakolva illetve faszerkezet.
- i) Utcaszakaszonként csak 1-1 kapubejáró és önálló garázkapu létesíthető.

## Gazdasági területek

12.§(1) Gazdasági területbe a gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgáló területek soroltak.

(2) Gazdasági területen belül köz vagy magánút külön jel nélkül alakítható.

(3) A gazdasági terület: **kereskedelmi, szolgáltató terület**  
**ipari terület**

### Kereskedelmi, szolgáltató terület

13.§(1) Kereskedelmi, szolgáltató területbe a nem zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületekkel beépített ill. beépíthető területe sorolt, amelyben az övezeti előírások figyelembevételével elhelyezhető:

- a nagylétszámú állattartó építmények kivételével mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület
- lakás
- igazgatási és egyéb irodaépület
- üzemanyagtöltő
- sportépítmény

- kivételesen: - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- egyéb közösségi szórakoztató épület

### (2) Kereskedelmi szolgáltató terület (Gksz) általános építési övezet

#### (3) Kereskedelmi szolgáltató terület előírásai:

- a) A teljes közművesítés az építési munka feltétele, szennyvízhálózat kiépítéséig belterületen a vízzáróan kiképzett medencébe való szennyvízgyűjtés megengedett.
- b) Környezetterhelési határértékként a gazdasági területre előírtak tartandók.
- c) Az övezetben magánút és közút is kialakítható.

#### (4) (Gksz) általános övezet

- a) Telek: területe: min 1000m<sup>2</sup>
- b) Beépítés módja: oldalhatáronálló építési hely szerint min. 5-es előkerttel, de legalább a homlokzatmagasságnak megfelelő oldal-, és hátsókerttel.
- c) Beépítettség: max 50%
- d) Építménymagasság: min 3,6 m, max 7,5 m, ami a technológia függvényében változhat.
- e) Zöldfelület: min 25 %
- f) \*-gal jelölt övezetben a beépítettség mértéke max. 30 %
- <sup>11</sup>g) \*\*-gal jelölt övezetben országos közútra új csatlakozás nem létesíthető.

### Ipari terület

14.§ (1) Ipari területbe a gazdasági tevékenységi célú épületekkel beépített ill. beépíthető terület sorolt, amelyben az övezeti előírások figyelembevételével elhelyezhető:  
-mindenfajta gazdasági tevékenységi célú épület, beleértve a nagylétszámú állattartó építményeket is  
-szolgálati lakás  
-igazgatási és egyéb irodaépület  
-üzemanyagtöltő  
-sportépítmény  
kivételesen - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület  
- egyéb közösségi szórakoztató épület

#### (2) Ipari terület általános előírásai:

- a) A közművesítés a szakhatósági állásfoglalások szerint egyedileg határozandó meg.
- b) Környezetterhelési határértékként a gazdasági területre előírtak tartandók.

#### <sup>12</sup>(3) Ipari terület

- a) (Gip-1) általános
- b) (Gip-2) közmű
- c) (Gip-3) külső építési övezetekbe sorolt

<sup>13</sup>(4) Az előírt védőterület külön előírás hiányában saját telken belül alakítandó ki.

<sup>11</sup> 14/2013.(X.2.) önkormányzati rendelet 2.§-a iktatta be Hatályba lépésének ideje: 2013. november 1.

<sup>12</sup> 14/2013.(X.2.) önkormányzati rendelet 3.§(1)bekezdés módosította Hatályba lépésének ideje: 2013. november 1.

<sup>13</sup> 14/2013.(X.2.) önkormányzati rendelet 3.§(2)bekezdés módosította Hatályba lépésének ideje: 2013. november 1.

**(5) (Gip-1) övezet**

- a) Telek: szélessége: min 20,0 m  
mélysége: min 50 m  
területe: min 1000 m<sup>2</sup>
- b) Beépítés módja: szabadonálló építési hely szerint min 5-es előkerttel, de legalább a homlokzatmagasságnak megfelelő oldal-, és hátsókerttel a szabályozási terv szerinti fásítási (beültetési) kötelezettséggel.
- c) Beépítettség: max 30%
- d) Építménymagasság min 3,6 m, max 7,5 m, ami a technológia függvényében változhat.
- e) Közművesítés egyedileg határozandó meg.
- f) Zöldfelület: min 25%

**(6) (Gip-2) közmű övezet**

- a) A telek, a beépítés, a beépítettség, a terepszint alatti létesítmény az ágazati szabványoknak megfelelően határozandó meg.
- b) Építménymagasság, közművesítettség, zöldfelület, környezetterhelési határérték a környezeti illeszkedés biztosításával egyedileg határozandó meg.

<sup>14</sup>**(7) (Gip-3) külső építési övezet**

- a) Elhelyezhető mindenfajta legfeljebb 500 m-es védőterületi igényű gazdasági tevékenységi célú építmény, beleértve a kiserőművet és az azzal kapcsolatos építményeket is.
- b) Telek: min 5000 m<sup>2</sup>
- c) Beépítés módja: szabadonálló
- d) Beépítettség: max 50 %
- e) Építménymagasság: max 15 m
- f) Zöldfelület: min 25 %

**Különleges területek**

**15.§** Csátalja különleges területei az alábbiak:

- 1. Temető (Kt)**
- 2. Sportterület (Ksp)**
- 3. Hulladéklerakó (Kh)**

<sup>15</sup>**4. Mezőgazdasági üzemi terület (Km)**

**T e m e t ő**

<sup>16</sup>**16.§ (1)** Temető (Kt) a szabályozási terven jelölt méretben alakítandó ki.

(2) A területen ravatalozó, kápolna, urnafal és síremlék helyezhető el.

(3) A teljes közművesítés az építési munka feltétele, szennyvízhálózat kiépítéséig belterületen a vízzáróan kiképzett medencébe való szennyvízgyűjtés megengedett, külterületen a közművesítés egyedileg határozandó meg.

(4) A terület kertészeti eszközökkel való fenntartásáról kell gondoskodni.

<sup>14</sup> 14/2013.(X.2.) önkormányzati rendelet 3.§(3) bekezdés iktatta be Hatályba lépésének ideje: 2013. november 1.

<sup>15</sup> 14/2013.(X.2.) önkormányzati rendelet 4.§-a iktatta be Hatályba lépésének ideje: 2013. november 1.

<sup>16</sup> 7/2007.(IX.3.)rendelet 2.§-a módosította Hatályba lépésének ideje: 2007. szeptember 3.

**Sportterületek**

- 17.§ (1)** Sportterület (Ksp) a sport-, szabadidős-, pihenés-, és a testedzés céljára szolgáló sportcentrum.
- (2) A területen: -sportépítmény  
-az alaprendeltetéshez, a sportcentrum működéséhez kapcsolódó épület helyezhető el.
  - (3) Beépítettség: max 10 %
  - (4) Zöldfelület: min 70 %

**Hulladéklerakók**

**18.§** A (Kh) szilárd hulladéklerakó (0307/2 hrsz), dögtemető (0314 hrsz), homokbánya (0312/5 hrsz) és szennyvízleürítő (0307/4 hrsz) környezetvédelmi felülvizsgálat szerint rekultiválандók, építési törmeléklerakón, dögkonténeren, hulladékudvaron és szennyvíztisztítón kívüli létesítmény ott nem helyezhető el.

**Mezőgazdasági üzem**

<sup>17</sup>**18/A.§ (1)** Km jelű mezőgazdasági üzem építési övezetben:

- a) szolgálati lakás
  - b) igazgatási épület, iroda
  - d) mindenfajta mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó építmény elhelyezhető.
- (2) Kialakítható telek: min 1500m<sup>2</sup>
  - (3) Beépítés módja: szabadon álló
  - (4) Beépítettség: max 40%
  - (5) Építménymagasság max 9 m, amibe a siló építmények nem számítandók bele.
  - (6) Zöldfelület: min 40%.

**BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ  
ELŐÍRÁSOK**

**19.§** A beépítésre nem szánt területek az alábbi területfelhasználási egységbe soroltak:

- a) Közlekedési, hírközlési és közmű-elhelyezési terület
- b) Zöldterület
- c) Erdőterület
- d) Mezőgazdasági terület
- e) Vízgazdálkodási terület

**Közlekedési-, hírközlési és közműelhelyezési területek**

- 20.§ (1)** A közlekedési-, hírközlési-, és közműelhelyezési területek az országos és a helyi közutak, kerékpárutak, a közterületi gépjármű várakozóhelyek, a járdák és gyalogutak mindezek csomópontjai, vízvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, továbbá a hírközlés és a közművek építményeinek elhelyezésére szolgálnak.
- (2) Területen az OTÉK 26.§ (3) bekezdésben felsorolt építmények helyezhetők el.
  - (3) A területek szerepkörük alapján a szabályozási terv szerint az alábbi övezetekre tagolódnak:
    - (KÖu-1) országos közutak övezete**
    - (KÖu-2) kiszolgáló utak övezete**
    - (KÖu-3) egyéb utak övezete**

<sup>17</sup> Szakasz címmel a 14/2013.(X.2.) önkormányzati rendelet 5.§-a iktatta be Hatályba lépésének ideje: 2013. november 1.

### **Közlekedési -, és közműterületek általános előírásai**

- (4) Közlekedési területen belül műtárgyakat, közvilágítási és közlekedési jelzőlámpákat, közterületi építményeket, növényzetet úgy kell elhelyezni, hogy azok a közlekedést és az útfelületek láthatóságát ne akadályozzák.
- (5) Közlekedési terület kialakításakor zöldterületek csökkentése csak műszakilag indokolt esetben: a fasor távlati pótlási -bővítési lehetőségeinek megtartásával lehetséges.

### **Közlekedési-, és közműterületek részletes övezeti előírásai**

#### **(6) (KÖu-1) országos közutak övezete**

- a) az övezetbe tartozik: -51. sz. országos főút  
-5505.jelű összekötőút
- b) Gépjármű forgalomra min 6m-es burkolati szélesség alakítandó ki.
- c) Belterületen kétoldali járda és igény szerint kerékpárút alakítandó ki.

#### **(7) (KÖu-2) kiszolgáló utak övezete**

- a) Szabályozási szélessége: min 12 m
- b) Gépjármű forgalomra min 4m-es burkolati szélesség alakítandó ki.
- c) Kétoldali járda építendő.

#### **(8) (KÖu-3) övezet**

- a) Az övezetbe tartozik minden egyéb külön jel nélküli út.
- b) Szabályozási szélessége min 8m az alábbi kivételekkel:  
legfeljebb 3 db telek kiszolgálására szolgáló út: min 4,0 m,  
hálózati jelentőségű dűlőút: min 12m, amelyet fasorral kell kialakítani.

### **Zöldterület**

**21.§ (1)** Zöldterületek a Belterületi közpark övezetbe soroltak.

#### **(2) (Z) Belterületi közpark**

- a) A községi szintű zöldfelületi ellátás övezete, amelyet az intenzív használat és jelentős településképi érték jellemez.
- b) Az övezetben sétaút, pihenőhely, játszóhely, pihenést szolgáló kerti berendezés, köztéri berendezés elhelyezhető.
- c) \*-gal jelölt övezet helyi védettségű jelentős zöldterület.

### **Erdőterület**

**22.§ (1)** Erdőterületbe az erdőtörvény hatálya alá tartozó területek soroltak, amelyek a szabályozási terven lehatároltak vagy mezőgazdasági területen művelési ág váltással jöttek létre.

(2) Az erdőterület az alábbi övezetekre tagolódik:

**(Eg) gazdasági erdő**

**(Ev) védelmi erdő**

(3) Az **(Eg)** övezetben az erdőterületeken való általános építési előírások alkalmazandók.

(4) Az **(Ev)** övezetben a természetvédelmi kezelést szolgáló létesítmény kivételével új építmény nem helyezhető el.

### **Mezőgazdasági terület**

**23.§ (1)** Mezőgazdasági területbe azok a telkek tartoznak, amelyet külterületén az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas művelési ágban vagy halastóként tartanak nyilván, azaz a község teljes beépítésre nem szánt területe az erdő -, a közlekedési-, közmű elhelyezési és vízgazdálkodási területek kivételével.

#### **Mezőgazdasági terület általános előírásai**

- (2) a) A mezőgazdasági terület általános mezőgazdasági terület.
- b) Új beépítés kizárólag szabadonálló lehet a telekhatároktól 6-6m-es építési hely figyelembevételével.
- (3) Általános mezőgazdasági terület az alábbi övezetekre tagolódik:
- (Má) általános övezet**
- (Má-v) védelmi övezet**

#### **Mezőgazdasági terület övezeti előírásai:**

##### **(4) (Má) általános övezet**

- a) Elhelyezhető az övezeti előírások figyelembevételével:
- aa) mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó üzemi jellegű építmények
- különböző mezőgazdasági szolgáltatások ( javító műhelyek, fafeldolgozók )
  - termény-, és állatfelvásárlás, tejbegyűjtő, élőállat-, zöltség-, gyümölcsfelvásárlás
  - élelmiszeripari feldolgozás, sütőde, savanyítóüzem, pince, hűtőház, vágóhíd, élelmiszeraktárak
- ab) mezőgazdasági építmények
- állattartó épületek
  - növénytermesztés épületei
- ac) Az ellátással kapcsolatos építmények az alábbiak rendeltetéssel:
- kiskereskedelem
  - vendéglátás
  - szálláshely
  - sport
  - falusi turizmus
  - ismeretterjesztés
- ad) tanya
- <sup>18</sup>b) Birtokközpont az általános előírások szerinti ingatlanbejegyzésekkel együtt kialakítható.
- c) Az építési munka közművesítettségi feltétele, hogy az építendő oldja meg az ivóvíz-, és villamosenergia ellátást, hulladékelszállítást, szennyvízkezelést.
- <sup>19</sup>d) Az övezetben a 23. § (4) a) aa)-ad) szerinti építmények az általános előírások szerint helyezhetők el.
- e) A \*-gal jelölt övezetre vonatkozó előírások.
- ea) Az 51. számú út nyomvonal korrekciójának figyelembevételével részletes szabályozási terv (RSZT) készítendő.
- eb) A RSZT jóváhagyásáig min. 10 ha földterületen max. 100 m<sup>2</sup>-es mezőgazdasági építmény helyezhető el.

<sup>18</sup> 14/2013.(X.2.) önkormányzati rendelet 9.§(2) bekezdés módosította

<sup>19</sup> 14/2013.(X.2.) önkormányzati rendelet 9.§ (2) bekezdés módosította

Hatályba lépésének ideje: 2013. november 1.

Hatályba lépésének ideje: 2013. november 1.

**(5) (Má-v) védelmi övezet**

- a) A vízügyi és természetvédelmi kezelést és kutatást szolgáló létesítmények korlátozás nélkül elhelyezhetők

**Vízgazdálkodási területek**

- 24.§ (1) (V)** Vízgazdálkodási területbe a csatornák tartoznak.  
(2) Vízgazdálkodási területre az általános rendelkezések vonatkoznak.

**TELEPÜLÉSI ÉRTÉKVÉDELEM ELŐÍRÁSAI**

**Országos jelentőségű települési értékvédelme**

- 25.§** <sup>20</sup>(1) Az SZ-1 terven lehatárolt következő régészeti lelőhelyekre az általános előírások az érvényesek:  
a) 0207/11,12 hrsz -Téglavető  
b) 0207/2,3,4,5 hrsz Templom-dűlő  
c) 0248/1,2 hrsz Vágotthegy

- (2) Országos jelentőségű értékvédelem művi egyedi értéke és területe műemlék és telke Szt. Vendel rk. kápolna 707/2 hrsz.

<sup>21</sup>(3) -

**Helyi települési értékvédelem irányadó szabályozási elemei**

- 26.§(1)** Helyi értékvédelemben részesülnek az alábbiak:

- a) helyi védettségű településszerkezet szempontjából jelentős zöldterület (terven Z\*jellel szerepel)  
b) helyi védettségű épületek.  
c) helyi védettségű köztéri létesítmények: a temetőben lévő kálvária és az összes út menti kereszt.

- (2) A helyi védettségű településszerkezet szempontjából jelentős zöldterületre vonatkozó előírások:

- a) Védendő a park jelenlegi fa állománya.  
b) Telekalakítás nem lehetséges  
c) Köztéri létesítmény elhelyezésére környezetrendezési terv alapján történhet.

**(3) A helyi védettségű épületek**

- a) az építészeti értékeikkel megtartandók **(V1)**

sor-szám	Védett-ség mértéke	Utca	Hrsz	Épület jellege
1.	V1	Kossuth u.	694	katolikus templom
2.	V1	Erzsébet u. 2.	689	lakóház
3.	V1	Erzsébet u. 18.	661	lakóház
4.	V1	Erzsébet u. 20.	660	lakóház
5.	V1	Erzsébet u. 22.	656	lakóház
6.	V1	Erzsébet u. 44.	640/2	lakóház
7.	V1	Erzsébet u. 66.	623	lakóház
8.	V1	Erzsébet u. 68.	621	lakóház
9.	V1	Erzsébet u. 33.	727	lakóház
10.	V1	Erzsébet u. 27.	723	lakóház
11.	V1	Erzsébet u. 21.	735	lakóház
12.	V1	Erzsébet u. 13.	740	lakóház
13.	V1	Erzsébet u. 5.	744/2	lakóház
14.	V1	Petőfi S. u. 14.	23	lakóház
15.	V1	Petőfi S. u. 52.	41	lakóház
16.	V1	Petőfi S. u. 41.	205	lakóház
17.	V1	Petőfi S. u. 39.	206	lakóház
18.	V1	Petőfi S. u. 33.	209.	lakóház
19.	V1	Dózsa Gy. u. 7.	323	lakóház
20.	V1	Dózsa Gy. u.5.	319	lakóház
21.	V1	Kossuth L. u. 7.	686	lakóház
22.	V1	Táncsics M. u. 20.	373	lakóház
23.	V1	Táncsics M. u. 18.	377	lakóház
24.	V1	Táncsics M. u. 3.	394	lakóház
25.	V1	Rákóczi u. 20.	428	lakóház
26.	V1	Vöröshadsereg u. 18.	775	lakóház
27.	V1	Árpád u. 15.	68	lakóház

- b) helyileg védendő épületek-. **(V2)**.

sor-szám	Védett-ség mértéke	Utca	Hrsz	Épület jellege
1.	V2	Erzsébet u. 4.	688	lakóház
2.	V2	Erzsébet u. 14.	665	lakóház
3.	V2	Erzsébet u. 16.	664/1	lakóház
4.	V2	Erzsébet u. 38.	644/2	lakóház
5.	V2	Erzsébet u. 42.	641/3	lakóház
6.	V2	Erzsébet u. 50.	636	lakóház
7.	V2	Erzsébet u. 52.	633	lakóház
8.	V2	Erzsébet u. 54.	632	lakóház
9.	V2	Erzsébet u. 63.	710/2	lakóház
10.	V2	Erzsébet u. 61.	711	lakóház
11.	V2	Erzsébet u. 59.	713	lakóház
12.	V2	Erzsébet u. 55.	715	lakóház
13.	V2	Erzsébet u. 53.	716	lakóház

<sup>20</sup> 14/2013.(X.2.) önkormányzati rendelet 6.§-a módosította Hatályba lépésének ideje: 2013. november 1.

<sup>21</sup> 14/2013.(X.2.) önkormányzati rendelet 9.§(3)d) pont hatályon kívül helyezte 2013. november 1.-jével.

14.	V2	Erzsébet u. 51.	717/1	lakóház
15.	V2	Erzsébet u. 45.	719	lakóház
16.	V2	Erzsébet u. 37.	725/1	lakóház
17.	V2	Erzsébet u. 35.	726	lakóház
18.	V2	Erzsébet u. 31.	729	lakóház
19.	V2	Erzsébet u. 23.	734	lakóház
20.	V2	Erzsébet u. 19.	738	lakóház
21.	V2	Erzsébet u. 15.	739/1	lakóház
22.	V2	Erzsébet u. 9.	742	lakóház
23.	V2	Erzsébet u. 7.	743	lakóház
24.	V2	Erzsébet u.48.	637	lakóház
25.	V2	Petőfi S. u. 2.	1	volt Tanácsháza
26.	V2	Petőfi S. u. 10.	21	lakóház
27.	V2	Petőfi S. u. 36.	33	lakóház
28.	V2	Petőfi S. u. 46.	38	lakóház
29.	V2	Petőfi S. u. 66.	140	lakóház
30.	V2	Petőfi S. u. 74.	144	lakóház
31.	V2	Petőfi S. u. 26.	29	lakóház
32.	V2	Petőfi S. u. 50.	40	lakóház
33.	V2	Petőfi S. u. 65.	193	lakóház
34.	V2	Petőfi S. u. 25.	213	lakóház
35.	V2	Petőfi S. u. 55.	198	lakóház
36.	V2	Petőfi S. u. 9.	223	lakóház
37.	V2	Petőfi S. u. 3.	288	lakóház
38.	V2	Petőfi S. u. 27.	212	lakóház
39.	V2	Petőfi S. u. 51.	200	lakóház
40.	V2	Petőfi S. u.45.	203	lakóház
41.	V2	Petőfi S. u. 31.	210	lakóház
42.	V2	Dózsa Gy. u. 25.	333	lakóház
43.	V2	Dózsa Gy. u. 23.	332	lakóház
44.	V2	Dózsa Gy. u. 18.	306	lakóház
45.	V2	Dózsa Gy. u. 9.	324	lakóház
46.	V2	Dózsa Gy. u. 21.	331/1	lakóház
47.	V2	Dózsa Gy. u. 17.	330/1	lakóház
48.	V2	Dózsa Gy. u. 13.	326	lakóház
49.	V2	Kossuth L. u. 1.	693	Általános iskola
50.	V2	Kossuth L. u. 13.	683	lakóház
51.	V2	Kossuth L. u. 17.	681	lakóház
52.	V2	Kossuth L. u. 15.	682	lakóház
53.	V2	Kossuth L. u. 19.	680	lakóház
54.	V2	Jókai u. 14.	591	lakóház
55.	V2	Jókai u. 36.	602	lakóház
56.	V2	Kossuth L. u. 47.	574	lakóház
57.	V2	Kossuth L. u. 59.	597	lakóház
58.	V2	Bem apó u. 2.	531	lakóház
59.	V2	Kossuth L. u. 58.	497	lakóház
60.	V2	Kossuth L. u. 18.	390	lakóház
61.	V2	Táncsics M. u. 2.	388	lakóház
62.	V2	Táncsics M. u. 5.	395	lakóház
63.	V2	Táncsics M. u. 27.	406	lakóház
64.	V2	Táncsics M. u. 28.	368	meglévő keresztzárny
65.	V2	Táncsics M. u. 30.	367	lakóház

66.	V2	Táncsics M. u. 42.	360	lakóház
67.	V2	Táncsics M. u. 3.	394	lakóház
68.	V2	Rákóczi u. 20.	428	lakóház
69.	V2	Damjanich u. 15.	349	lakóház
70.	V2	Damjanich u. 1.	341	lakóház
71.	V2	Damjanich u. 16.	234	lakóház
72.	V2	Vöröshadsereg u. 12.	778	lakóház
73.	V2	Vöröshadsereg u. 14.	777	lakóház
74.	V2	Vöröshadsereg u. 16.	776	lakóház
75.	V2	Vöröshadsereg u. 15.	16	lakóház
76.	V2	Árpád u. 26.	96	lakóház
77.	V2	Árpád u. 38.	102	lakóház
78.	V2	Árpád u. 15.	68	lakóház
79.	V2	Árpád u. 29.	61	lakóház
80.	V2	Árpád u. 41.	54	lakóház
81.	V2	Battyányi u. 4.	46	lakóház
82.	V2	Battyányi u. 8.	48	lakóház
83.	V2	Damjanich u. 94.	281	lakóház
84.	V2	Damjanich u. 96.	282	lakóház

**(4)** Az építészeti értékekkel megtartandó **(V1)** épületekre vonatkozó előírások:

- Az utcai homlokzatok engedélyezési tervében színminta kötelező, kivitelezésnél min.2 m2 felületű próbafestés bemutatása szükséges. Erős színek kerülendők.
- Az utcai homlokzat tetőterében tetőablak csak kivételes esetben és csak tetősíkból helyezhető el.
- Utcai homlokzat nyílászáróinak cseréje engedély kötelesek, anyagában és osztásában az eredetivel egyező kell legyen.
- Homlokzati építészeti motívumai megőrizendők.
- Az árkád beépítése a jelenlegi építészeti megoldások megtartásával lehetséges.

**(5)** A helyileg védendő **(V2)** épületekre vonatkozó előírások:

- Az épületek csak műszaki szükségszerűségből részletes felmérés és fotódokumentáció összeállítása után bontható csak le.
- A bontás, átalakítás esetén a bontott épület értékei az új épületben felhasználandók (homlokzat kialakítás, épület tömege).
- Az utcai homlokzat tetőterében tetőablak csak kivételes esetben és csak tetősíkból helyezhető el.
- Fémlemez kapuk faszerkezetűre cserélendők.
- Az utcai homlokzat színezése egységesen oldandó meg. Az erős színek kerülendők.

<sup>22</sup>(6) A helyi építészeti értékvédelemre vonatkozó rendelkezések a helyi építészeti értékvédelemre vonatkozó önálló önkormányzati rendelet hatálybalépéséig érvényesek.

<sup>23</sup>(7) -

<sup>22</sup> 14/2013.(X.2.) önkormányzati rendelet 7.§-a módosította Hatályba lépésének ideje: 2013. november 1.

<sup>23</sup> 14/2013.(X.2.) önkormányzati rendelet 9.§(3)e) hatályon kívül helyezte 2013. november 1.-jével



## KÖZTERÜLETEK ELŐÍRÁSAI

- 27.§ (1)** A közterületek lehatárolását a szabályozási terv tartalmazza: azt terület-felhasználási határvonalként vagy szabályozási vonalként ábrázolja.
- (2)** Önálló övezetbe tartozó közterületekre vonatkozó építési, környezetalakítási szabályokat a közlekedési terület övezeti előírásai tartalmazzák.
- (3)** Utcai fasor az alábbiak figyelembevételével telepítendő:  
telekhatártól, épülettől kiskoronájú fa: min 2,0m  
középkoronájú fa min2,5m  
nagykoronájú fa min3,5m
- (4)** Magas és mélyépítési munkák miatt a növényzetben keletkezett kárra a faérték számítás alapján megváltási ár szabható ki.

## VÉDETT ÉS VÉDŐTERÜLETEK ELŐÍRÁSAI

- 28. § (1)** Az természetvédelem érdekében szükséges építési korlátozásokat a mezőgazdasági terület vonatkozó övezeti előírásai tartalmazzák.
- (2)** Az egyes vonalas létesítmények védősávjában építés csak az illetékes szakhatóság hozzájárulásával lehetséges:  
**a)** vízügyi védőterületek vonatkozó jogszabályok és rendelkezések szerint  
**b)** közlekedési védőterület az utak tengelyétől külterületen 50-50m  
**c)** távvezeték hálózati energiaellátó és közműlétesítmények védőterületi az illető szabványnak megfelelően:  
**d)** közművek védőtávolságai az illető szabványok szerint.  
**e)** nagy és kisméretű föld feletti vezeték biztonsági övezetében tilos 4m-nél magasabb mezőgazdasági kultúrák telepítése.  
**f)** Nagylétszámú állattartás védőterülete szakhatósági állásfoglalás szerint jelölhető ki és saját telken belül biztosítandó.

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK MEGVALÓSULÁSÁT BIZTOSÍTÓ SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

- 29. § (1)** Csátalja Község Képviselő-testülete e rendelet elfogadásával egyidejűleg az alábbi sajátos jogintézményekkel él és rendelkezik azokról:  
**a)** építési tilalom  
**b)** közút céljára való lejegyzés  
**c)** útépitési és közművesítési hozzájárulás  
**d)** településrendezési kötelezések, amely helyrehozatali kötelezettség  
**e)** kisajátítás<sup>24</sup>

### Építési tilalom

- (2)** Útnyitás érdekében 684 hrsz ingatlanra,  
Országos közút korrekció érdekében 744/1 hrsz.

### Helyi közút céljára történő lejegyzés

<sup>24</sup> 14/2013.(X.2.) önkormányzati rendelet 8.§(1) bekezdés iktatta be Hatályba lépésének ideje: 2013. november 1.

- (3)** Helyi közút céljára lejegyzésre kerülhetnek a szabályozási tervben szerinti Köu-2 jellel lehatárolt területek.

### Útépitési és közművesítési hozzájárulás

- (4)** A települési önkormányzat az útépitési és közművesítési hozzájárulásról külön rendelkezik.

### Helyrehozatali kötelezettség

<sup>25</sup>(5) -

### Kisajátítás

- <sup>26</sup>(6) A 025/4 hrsz-ú ipari terület feltárását biztosító út és annak 51. főúti kapcsolatát biztosító csomópont területe kisajátítandó.

## ÉRTELMEZŐ ÉS ZÁRÓRENDELKEZÉSEK

**30. §(1)** Jelen rendelet alkalmazása tekintetében:

- a) kialakult állapot:** az építési övezeti előírásoktól eltérő, a korábbi szabályoknak megfelelően kialakult beépítés  
**b) meglévő épület:** jogerős építési ill. használatbavételi engedéllyel rendelkező ill. több mint 10 éve használatba vett épület  
**c) szolgálati lakás:** a tulajdonos-, használó-, és a személyzet számára lakás, amelyhez önálló telek nem tartozhat.  
**d) háztartással kapcsolatos épület:** a háztartással kapcsolatos nyárikonyha, mosókonyha szárító, barkácműhely, tárolóépítmények (tüzelőanyag, szerszámkamra, szén, fészter, magtár, góré, csűr, pajta és más tároló) állattartó épületek, jármű tároló (gépkocsi, motorkerékpár, munkagép stb.)  
**e) homlokzat magasság:** a rendezett terepszinttől a fal és a tetőszerkezet metszéspontja között mért függőleges távolság, amely e rendelet függelékje szerint számítandó.  
**f) tanya:** a település külterületén lévő mezőgazdasági termelés (növénytermesztés és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terméktárolás) céljára létesített lakó- és gazdasági épület, épületcsoport elhelyezésére alkalmas „kivett” illetve „udvar” nyilvántartású földrészlet

**(2)** Jelen rendelet kihirdetését követő hónap 1. napján lép hatályba.

**(3)** Kihirdetéséről a Jegyző gondoskodik.

**(4)** E rendelet kihirdetésével hatályát veszti az összevont rendezési tervhez tartozó községrendezési előírásokról szóló -többször módosított- 1/1985.(IX. 26.) számú tanácsrendelet.

**Kovács Antal sk.**  
polgármester

**Gallóné Petike Éva sk.**  
jegyző

<sup>25</sup> 14/2013.(X.2.) önkormányzati rendelet 9.§(3)e) hatályon kívül helyezte 2013. november 1.-jével

<sup>26</sup> alcímmel a 14/2013.(X.2.) önkormányzati rendelet 8.§(2) bekezdés iktatta be Hatályba lépésének ideje: 2013. november 1.